Perspectives Villes
Toulouse aire urbaine
Observatoire toulousain de l'immobilier d'entreprise janvier 2010

Immobilier d'entreprise : le marché est resté soutenu sur l'année 2009

A Toulouse, le marché de bureaux s'est bien comporté et conforte son positionnement parmi les grandes métropoles régionales françaises. Le marché toulousain enregistre une augmentation des surfaces placées de bureaux sur un an. La commercialisation de locaux d'activité, de stockage et logistique reste stable grâce à une opération exceptionnelle.

Avec près de 135 000 m², le marché de bureaux progresse

Cette croissance s'explique par le niveau des très grandes transactions qui enregistre une nouvelle fois un record.
Au total 24 transactions supérieures à 1 000 m² sont enregistrées, totalisant 87 500 m².

L'offre tertiaire immédiatement disponible atteint près de 200 000 m²

Le stock tertiaire continue d'augmenter dans le seconde main comme dans le neuf. 80 000 m² de bureaux neufs disponibles sont recensés et plus de 76 000 m² seront livrés en 2010. Le taux de vacance remonte à un niveau de 5,5% du parc existant.

Le marché de l'investissement tertiaire connaît un net recul

Les ventes de bureaux ont chuté de près de 56 %. Elles sont passées de 109 600 m² en 2008 à 48 300 m² en 2009. Les transactions se sont essentiellement portées sur du patrimoine de seconde main, occupé.

Le mot du Président de l'Otie,

En 2009 contrairement aux autres places régionales, Toulouse s'est très bien comportée avec un niveau de transactions en volume supérieur à 2008. Les grandes transactions ont permis ce résultat dans des activités autre que l'Aéronautique. Cela démontre que Toulouse et son marché ne dépendent pas uniquement de la santé du secteur Aéronautique contrairement à sa réputation. La part de transactions dans le neuf qui représente près de 70 % du volume global retrouve les niveaux enregistrés en 2006 ce qui est une belle performance.
Certes, Toulouse a connu une augmentation de son stock, comme les autres places régionales, liée à une sur-production de bureaux neufs et à une offre de bureaux de seconde main qui continue de croître. Ce constat doit nous faire réfléchir sur l'avenir des ces immeubles vieillissants afin de répondre aux exigences de l'évolution de la réglementation et de nos clients.

Marc Delpoux

Le marché des locaux d'activité, de stockage et logistique est très contrasté

Il est composé à la fois d'une opération de grande envergure et par de nombreuses petites transactions inférieures à 500 m². Le marché de la logistique a été peu dynamique avec seulement 9 opérations.

Avec près de 150 000 m², le stock reste stable sur l'aire urbaine

L'offre est essentiellement composée de locaux de seconde main souvent obsolètes. Le neuf représente près de 22 % de l'offre. Deux projets logistiques sont programmés, un sur Eurocentre et un autre sur la zone de la Ménude à Plaisance du Touch.

Les chiffres clés de l'année

BUREAUX	2008	2009	Evolution 09/08
Transactions (en m²)	123 600	134 900	+ 9 %
Stocks (en m²)	136 600	192 400	+ 41 %
Ventes investisseurs	109 600	48 300	- 56 %
LOCAUX D'ACTIVITE et ENTREPOTS	**2008**	**2009**	**Evolution 09/08**
Transactions (en m²)	126 800	142 700	+ 13 %
Stocks (en m²)	135 900	146 600	+ 8 %

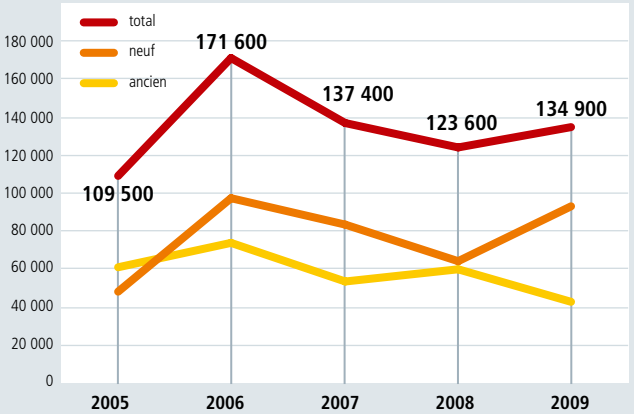
Otie

auat
Le Belvédère, 11 bd des Récollets
31078 Toulouse cedex 4
Tél 05 62 26 86 26 - Fax 05 61 52 71 36
www.auat-toulouse.org
auat toulouse aire urbaine

Un marché de bureaux toujours soutenu

le marché toulousain locatif toujours dynamique (95 300m²)

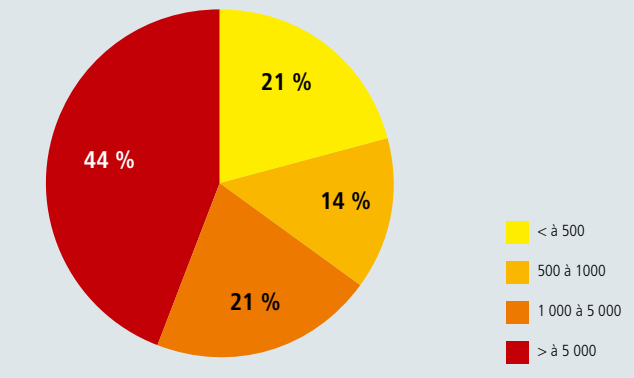
Evolution des surfaces commercialisées de bureaux (en m²)



Source : enquête auat-otie décembre 2009

7 transactions supérieures à > 5 000 m² représentent près de 58 900 m²

Répartition du nombre de transactions par tranche de surface (en m²)



Source : enquête auat-otie décembre 2009

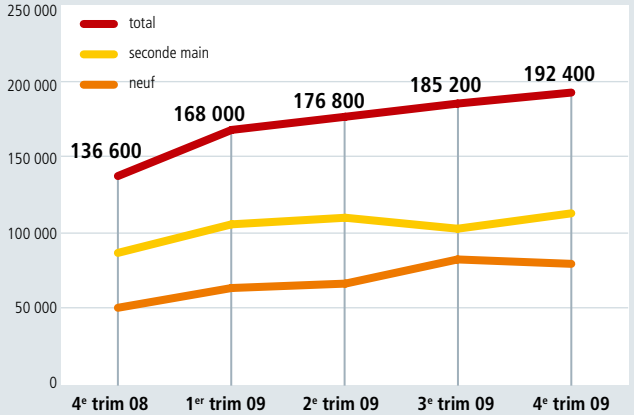
Les comptes propres sont situés sur deux communes : Toulouse et Colomiers

Répartition de la demande placée par commune hors cp (en m²)	
Balma	29 889
Toulouse	44 555
Ramonville	5 918
Labège	11 017
Colomiers	6 109
Blagnac	5 521
Bruguières	1 126
Total autres communes	1 630

Source : enquête auat-otie décembre 2009

Avec 5,5 %, le taux de vacance sur l'aire urbaine de Toulouse reste faible

Evolution des stocks de bureaux (en m²)



Source : enquête auat-otie décembre 2009

La commercialisation de bureaux est toujours active

Les opérations dans le neuf ont fortement progressé sur un an : + 45 %, elles sont passées de 63 800 m² à 92 600 m². Le marché de seconde main, quant à lui, est en recul de 29 %. Ce niveau de commercialisation est le plus faible enregistré depuis 2005. Cette tendance devrait perdurer compte tenu de l'obsolescence d'une partie des stocks seconde main.

Un marché soutenu par la vitalité des très grandes surfaces

La demande des très grandes transactions a été particulièrement dynamique en 2009 :
24 transactions de plus de 1 000 m² ont été commercialisées dont 6 de plus de 5 000 m². Et deux d'entre elles sont des opérations supérieures à 10 000 m².
Les volumes enregistrés sont également en augmentation :

- 58 600 m² pour la tranche supérieure à 5 000 m² soit 43 % de la commercialisation
- 28 500 m² pour les transactions allant de 1 000 à 5 000 m², soit 21 % du marché de l'année.

Balma et Toulouse concentrent plus des 2/3 de la commercialisation (hors CP)

Le secteur nord-ouest enregistre une baisse significative cette année comparée aux années précédentes.
Par contre, le secteur est connaît une forte augmentation des surfaces placées : il concentre cette année près du tiers des transactions.
Toulouse reste dynamique, et le centre ville avec Compans Caffarelli représente 10 % du marché.

Des stocks de bureaux en hausse de 41 % sur un an

Le stock continue de progresser dans le neuf comme dans le seconde main. En un an, les bureaux disponibles sont passés de 136 000 m² à plus de 190 000 m².
Les locaux neufs ont fortement augmenté de 50 000 m² fin 2008, ce sont 80 000 m² qui sont recensés en décembre 2009. Les stocks de seconde main ont augmenté de 24 % sur un an : de 91 000 m² fin 2008, on en compte 112 400 m² fin 2009.

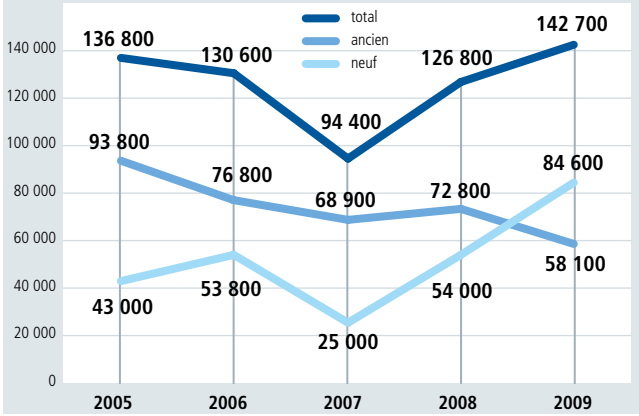
Un marché de locaux d'activité, de stockage et logistique hétérogène

La transaction exceptionnelle de 53 000 m² a soutenu le marché

Avec 84 600 m², le marché du neuf dope les niveaux de commercialisation, la construction de l'usine A350 compris qui en représente les deux tiers . Mais si on soustrait cette opération, les volumes sont en retrait comparés à la moyenne des transactions de neuf qui s'établit à 41 500 m² depuis 2005

Le marché de seconde main connaît une décroissance continue sur les cinq dernières années : soit une baisse de 38 %. De 93 700 m² en 2005, on passe à 58 100 m² en 2009.

Evolution des surfaces commercialisées (en m²)



Source : enquête auat-otie décembre 2009

Un bon niveau de commercialisation grâce aux comptes propres qui représentent 46 % du marché

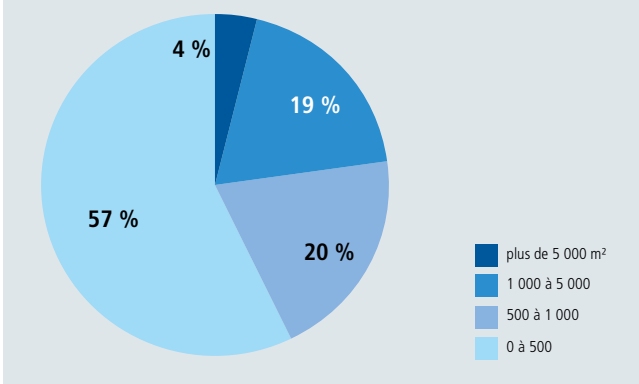
Seules quatre transactions sont supérieures à 5 000 m² dont un bâtiment logistique et deux comptes propres

19 transactions sont comprises entre 1 000 et 5 000 m², dont 6 sont des entrepôts. Elles totalisent 36 000 m².

21 opérations comprises entre 500 et 1 000 m² sont recensées représentant 16 200 m².

La commercialisation de petites surfaces reste majoritaire en nombre : 58 transactions pour un volume total de 15 400 m².

Répartition du nombre de transaction par surface (en m²)



Source : enquête auat-otie décembre 2009

Le marché des très petites surfaces reste majoritaire en nombre de transactions

Une forte concentration sur les secteurs du sud, de l'est et du sud-est (hors CP)

Le nord-ouest représente 11 % de la commercialisation de l'année. Avec 15 300 m², le marché situé sur le sud-est totalise 20 % des surfaces commercialisées.

Le sud, avec deux transactions supérieures à 5 000 m² concentre le quart des volumes transactés.

Répartition de la demande placée par commune hors CP (en m²)

	Surfaces locaux d'activité	Surfaces stockage et entrepôts
Balma	1 321	4 500
Blagnac	1 980	
Eurocentre	1 168	9 000
Colomiers	3 374	1 140
Fronton		3 000
L'Union	3 631	
Portet sur Garonne	7 251	
Ramonville		1 200
Toulouse	28 402	2 958

Source : enquête auat-otie décembre 2009

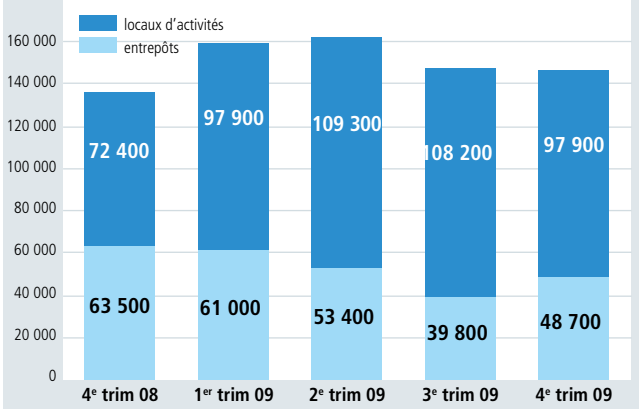
Les comptes propres sont situés sur Toulouse, Colomiers, Castanet, Lespinasse et Villeneuve Tolosane

146 600 m² de locaux d'activité et d'entrepôts sont disponibles

Le stock des locaux d'activité est resté stable au cours de l'année à environ 100 000 m² dont près de 25 000 m² de produits neufs essentiellement situés sur les zones de Thibaud, Saint Martin du Touch, Zac Garonne et les zones d'activité de Colomiers.

Le stock de stockage-logistique est en légère baisse sur un an, mais deux projets (25 000 m² au total) vont être construits sur l'année 2010.

Evolution des stocks (en m²)



Source : enquête auat-otie décembre 2009

Un stock composé d'une majorité de locaux de seconde main

Evolution du parc de bureaux : bilan 2009

Aujourd'hui, l'aire urbaine de Toulouse compte près de 3 500 000 m² de surfaces tertiaires.

Au cours de la dernière décennie, et notamment sur la dernière période, la construction de nouveaux programmes a permis de faire évoluer le parc existant tant en volume qu'en qualité.

Au cours des trois dernières années, plus de 400 000 m² de bureaux ont été construits sur l'agglomération essentiellement sur les zones suivantes : zac Andromède, le Cancéropôle, la zac de Saint Martin du Touch-les Ramassiers, Porte sud-Bordelongue mais aussi le secteur de Balma Gramont.

Les constructions de bureaux ont permis de répondre à une demande plus qualitative. En effet, les nouveaux bâtiments ont été construits sur des standards internationaux : plus grands, plus économes en énergie, avec de grandes signatures architecturales.

Cette programmation a permis à la fois la densification de pôles déjà existants et la création de nouvelles polarités.

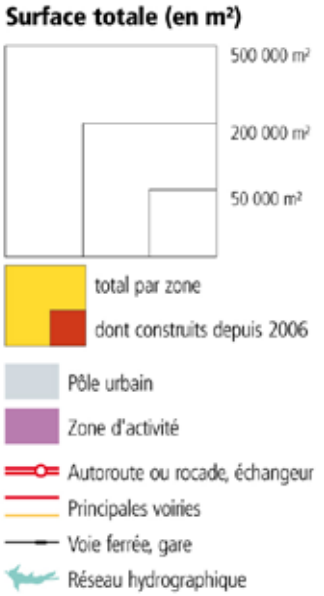
Le parc tertiaire de l'agglomération s'est renforcé à l'ouest et au nord ouest. En 2005, ce secteur représentait 15 % des surfaces construites, aujourd'hui ce secteur concentre plus de 20 % du parc total.

Sur le sud de l'agglomération, la programmation de Bordelongue-Porte Sud ainsi que le Cancéropôle a profondément modifié le paysage. Près de 120 000 m² sont construits ou bientôt livrés. Le secteur du sud-est a également connu un développement important en particulier sur la zone de Labège. Les surfaces construites représentent 13 % du parc total pour 10 % en 2005.

Le pôle Est s'est densifié, notamment sur la zone de Balma Gramont. L'arrivée de la station terminale du prolongement de la ligne A du métro a eu un effet moteur sur cette zone qui représente près de 110 000m² aujourd'hui et un potentiel de 180 000 m² situé sur la Zac en cours de développement.

Localisation du parc de bureaux en 2009

Construction de bureaux en m² par commune depuis 2006

Commune	m²
Toulouse	297 000
Blagnac	79 500
Balma	59 900
Colomiers	46 800
Labège	38 300

Source : enquête auat-otie décembre 2009